

Årsredovisning för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FRIDHEM 1**

716409-8183

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fridhem 1, 716409-8183, med säte i får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fridhem 1 i Lilla Edets kommun. 1984 uppfördes 20 lägenheter med en total bostadsyta om 1500 kvadratmeter, vilka upplåts med bostadsrätt. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (äkta bostadsrättsförening).

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 13 987 000 kronor, varav 3 187 000 kronor i markvärde. Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under 2023 har föreningens angelägenheter skötts av följande styrelse, revisorer och övriga konsulter.

#### **Styrelse**

Alf Persson	Ordförande
Bengt Fagerlund	Ledamot
Allan Andersen	Ledamot
Eva-Lotta Svensson	Ledamot
Kurt Persson	Ledamot

Anders Antonsson      Suppleant

#### **Revisor**

Björn Börjesson, Konrev Konsultation & Revision AB

#### **Föreningsfrågor och medlemmar**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13

Antal medlemmar 20st

Antal överlåtelse 0st

#### **Förvaltning**

WeTe Ekonomi & Juridik AB har under året skött den ekonomiska förvaltningen.

Flerårsöversikt	Belopp i kr			
	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 227 488	1 223 219	1 223 220	1 223 218
Resultat efter finansiella poster	222 124	304 009	385 847	411 758
Soliditet, %	37	35	33	30
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	743	743	743	743
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 617	3 724	3 831	3 938
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	126	41	47	69
Sparande/m <sup>2</sup>	218			
Räntekänslighet	5			
Energikostnad/m <sup>2</sup>	253			

### Eget kapital

	Insats- kapital	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	500 000	470 000	1 965 802	304 009
Avsättning Yttre fond		100 000	-100 000	
Upplösning Yttre fond		-200 000		
Omföring av föreg års vinst			304 009	-304 009
Årets resultat				222 124
<b>Vid årets slut</b>	<b>500 000</b>	<b>370 000</b>	<b>2 169 811</b>	<b>222 124</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	2 169 811
årets resultat	222 124
<b>Totalt</b>	<b>2 391 935</b>
disponeras för	
avsättning Yttre fond	100 000
balanseras i ny räkning	2 291 935
<b>Summa</b>	<b>2 391 935</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 227 488	1 223 219
Övriga rörelseintäkter		35	99
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 227 523</b>	<b>1 223 318</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-704 667	-735 928
Personalkostnader	3	-6 960	-7 327
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-105 402	-114 305
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-817 029</b>	<b>-857 560</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>410 494</b>	<b>365 758</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		83	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-188 453	-61 749
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-188 370</b>	<b>-61 749</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>222 124</b>	<b>304 009</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>222 124</b>	<b>304 009</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>222 124</b>	<b>304 009</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	6 743 787	6 829 908
Inventarier, verktyg och installationer	5	36 715	55 996
Summa materiella anläggningstillgångar		6 780 502	6 885 904
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		6 780 502	6 885 904
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		4 977	-
Övriga fordringar		206	29 669
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 088	61 245
Summa kortfristiga fordringar		58 271	90 914
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 042 600	2 222 786
Summa kassa och bank		2 042 600	2 222 786
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 100 871	2 313 700
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		8 881 373	9 199 604

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		500 000	500 000
Summa bundet eget kapital		500 000	500 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Yttre Fond		370 000	470 000
Balanserat resultat		2 169 811	1 965 802
Årets resultat		222 124	304 009
Summa fritt eget kapital		2 761 935	2 739 811
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 261 935</b>	<b>3 239 811</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	5 264 569	5 425 237
Summa långfristiga skulder		5 264 569	5 425 237
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		-	35 122
Skatteskulder		62 160	59 560
Övriga skulder		160 668	160 668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		132 041	279 206
Kortfristiga skulder		354 869	534 556
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 881 373</b>	<b>9 199 604</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Resultat efter finansiella poster	410 494
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m avskrivningar	105 402
erhållen ränta	83
erlagd ränta	-189 630
utnyttjande av yttre fond	-200 000
	<u>126 349</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>126 349</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	32 643
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-178 510
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-19 518</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	
<b>Finansieringsverksamheten</b>	
Amortering av låneskulder	-160 668
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-160 668</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-180 186</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 222 786</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 042 600</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1 kompletterade upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Markanläggningar	20
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	15
-Inventarier, verktyg och installationer	10

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

### Not 2 Intäkternas fördelning

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<i>Intäkter per väsentligt intäktsslag</i>		
Årsavgifter	1 114 260	1 114 260
Elförbrukning billaddning	4 268	-
Hyror garage	28 800	28 800
Fiberkabel internet	80 160	80 160
<b>Summa</b>	<b>1 227 488</b>	<b>1 223 220</b>

### Not 3 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Utbetalda ersättningar motsvarar arvode till styrelsen.



#### Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 075 306	8 031 453
-Nyanskaffningar		43 853
	<u>8 075 306</u>	<u>8 075 306</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 245 398	-1 160 358
-Årets avskrivning enligt plan	-86 121	-85 040
	<u>-1 331 519</u>	<u>-1 245 398</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>6 743 787</b>	<b>6 829 908</b>
Taxeringsvärde byggnader:	10 800 000	10 800 000
Taxeringsvärde mark:	3 187 000	3 187 000
Vid årets slut	<u>13 987 000</u>	<u>13 987 000</u>

#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	352 770	334 570
-Avyttringar och utrangeringar		18 200
Vid årets slut	<u>352 770</u>	<u>352 770</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-296 774	-267 509
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-19 281	-29 265
Vid årets slut	<u>-316 055</u>	<u>-296 774</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>36 715</b>	<b>55 996</b>

#### Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen		
	4 621 897	4 782 565
	<u>4 621 897</u>	<u>4 782 565</u>

#### Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

##### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	7 942 000	7 942 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 942 000</b>	<b>7 942 000</b>

##### Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

## Underskrifter

Lilla Edet 2024-03-07



Alf Persson  
Styrelseordförande



Bengt Fagerlund



Allan Andersen



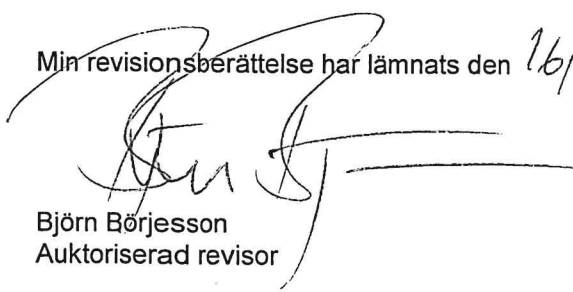
Eva-Lotta Svensson



Kurt Persson

Min revisionsberättelse har lämnats den

16/4 2024



Björn Börjesson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i  
**Bostadsrättsföreningen Fridhem 1**  
org.nr 716409-8183

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fridhem 1 för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund

av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland

upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fridhem 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 16/4 2024

Björn Börjesson

Auktoriserad revisor